


# **PRAVA I OBAVEZE STANODAVACA I ZAKUPACA**



**HOLICOB**

 *Centar za podršku organizacijama*  
*Center to Support Organizations/CENSOR*



# **PRAVA I OBAVEZE STANODAVACA I ZAKUPACA**

## **Impressum**

Publikacija se izdaje u okviru projekta „Uslovi stanovanja i življenja u Bosni“ koji predstavlja zajedničku inicijativu Udruženja stanara regije Aros Gävle iz Švedske i Centra za podršku organizacijama iz Tuzle (CENZOR)

## **Autori/ce**

Amela Pejđah  
Sanela Džanić  
Edin Osmanbegović  
Esad Nazibegović  
Jasminka Tadić-Husanović  
Nedim Aščerić

## **Fotografije**

Alexander Kuzmicki  
Global Tenant January 2016, cover photo: Fernando Guerra

## **Izdavač**

Centar za podršku organizacijama,  
Tuzla

## **Za izdavača**

Jasminka Tadić-Husanović

## **Urednica i lektorica**

Jasminka Tadić-Husanović

## **Naslov publikacije**

Prava i obaveze stanodavaca i zakupaca

## **Štampa**

Grafik, Tuzla

## **Mjesto i godina izdavanja**

Tuzla, 2018. godine

# **PRAVA I OBAVEZE STANODAVACA I ZAKUPACA**

## **UVOD**

U razvijenijim i bogatim društvima višedecenijska praksa je pokazala da visok kvalitet stanovanja ne podrazumijeva visok procenat stanova u ličnoj svojini.

Stanovanje pod zakup je dominantan oblik stanovanja u velikim gradovima Zapadne Evrope. Stoga, formalno tržište za izdavanje stanova postoji samo u razvijenim zemljama.

Stanovanje pod zakup u Bosni i Hercegovini je potpuno zanemareno u stambenim politikama.

Dosada u Bosni i Hercegovini (BiH) država interveniše samo kroz različite programe subvencija za kupovinu stana. Međutim, očigledna je neophodnost šire intervencije države i kroz ostale vidove – kontrolu cijena, gradnju stanova za izdavanje u javnoj svojini i subvencije zakupnina.

U gradovima BiH privatni investitori grade stanove za prodaju i ta gradnja je izuzetno unosna, a intervencija države je usmjerena isključivo na podsticanje kupovine, a ne i na proizvodnju stanova. Ovakve subvencije države samo podižu cijenu stanova, pa ih na taj način čini manje dostupnim.

# **PREDRASUDE O STANOVANJU POD ZAKUP**

1. U bogatim zemljama svaki stanar je etažni vlasnik
2. Svaki stanar želi da bude etažni vlasnik
3. Posjedovanje stana obezbjeđuje viši kvalitet života

## **STANOVANJE POD ZAKUP U FEDERACIJI BIH**

***Ugovor o zakupu je regulisan članom 567. Zakona o obligacionim odnosima Federacije BiH***

Stanovanje pod zakup je svaki oblik stanovanja u kojem pojedinac ili porodica nisu vlasnici objekta u kojem stanuju, već plaćaju zakupninu

***PITANJE: Kako se formira cijena zakupa stana?***

***ODGOVOR: Ponuda + potražnja + platežna moć zakupaca***

***PITANJE: Ko su zakupci stanova?***

***ODGOVOR: Mladi i stari***

Mladi zakupci su najbrojniji: studenti, mladi zaposleni, mladi bračni parovi, itd.

Najmanji procenat zakupaca čini populacija srednjih godina.



# IZ SUDSKE PRAKSE

## **KORAK 1 – ZA ZAKUPCE I STANODAVCE**

Stanodavci i zakupci svoje međusobne odnose regulišu zaključivanjem standardnog pisanog ugovora o zakupu.

**OBRAZAC UGOVORA MOŽETE  
NAĆI NA WEB STRANICI CENTRA  
ZA PODRŠKU  
ORGANIZACIJAMA, KLIKOM NA  
LINK:**

[http://censorba.org/wp-content/uploads/2018/11/Ugovor-o-zakup-stana\\_gender-1.pdf](http://censorba.org/wp-content/uploads/2018/11/Ugovor-o-zakup-stana_gender-1.pdf)  
[http://holicob.ba/wp-content/uploads/2018/11/Ugovor-o-zakup-stana\\_gender-1.pdf](http://holicob.ba/wp-content/uploads/2018/11/Ugovor-o-zakup-stana_gender-1.pdf)

## **KORAK 2 – ZA ZAKUPCE I STANODAVCE**

Iako ugovor o zakupu po zakonu o obligacionim odnosima

Federacije BiH ne podliježe obaveznoj ovjeri od strane nadležne institucije, naša je preporuka da **UGOVOR O ZAKUPU OVJERITE KOD NOTARA.**

## **KORAK 3 – ZA STANODAVCE**

Savjetujemo Vam da nakon ovjere ugovora od strane notara, kao **STANODAVAC** prijavite ugovor Poreznoj upravi, kako biste uredno platili svoju poreznu obavezu na zakup.

Samo zaključivanjem ugovora između zakupca i stanodavca mogu se zaštititi obje ugovorne strane, što im daje pravo da traže pravnu zaštitu na Sudu, u slučaju ako druga strana ne poštuje odredbe ugovora.



## **KORIST OD REGULISANJA ZAKUPNOG ODNOSA JE VIŠESTRUKA:**

1. **Stanodavac i zakupac** bivaju zaštićeni, ukoliko bilo koja od ugovornih strana ne poštuje svoje ugovorne obaveze. Zaključivanjem ugovora su ispunjeni formalno-pravni uslovi koje propisuju zakoni i sudska praksa. Jedino uz postojanje ugovora se mogu ostvarivati prava kod nadležnog Suda.
2. Smanjuje se **siva ekonomija**, i ovakav obligacioni odnos između stanodavaca i zakupaca se stavlja u okvir pozitivnih zakonskih propisa.
3. Vladine nadležne institucije obezbjeđuju **dodatna budžetska sredstva**, budući da se prihodi od poreza na imovinu raspoređuju u budžete općina/gradova u visini iznosa od 100%.
4. Vladine nadležne institucije dolaze u posjed **statističkih podataka** o zvaničnom broju iznajmljenih nekretnina.
5. **Upravitelji zgrada** stiču uvid u vlasničku strukturu individualnih etažnih jedinica u zgradama, a u cilju efikasnijeg naplaćivanja naknada za zajedničko održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

# PORESKA POLITIKA U BiH

**Zakon o porezu na dodatnu vrijednost (PDV) BiH, reguliše u članu 25.**, da se PDV ne plaća na promet usluga zakupa stanova, ako se stanovi koriste za stambene potrebe. S druge strane, tzv. mali stanodavci su u obavezi da plate porez na dohodak građana u iznosu od 10%, kao i porez na imovinu, tako da se u konačnici najveći broj ugovora o zakupu stana ne ovjerava tj. stanodavac izbjegava izmirivanje obaveze plaćanja poreza.

## **PODSJETNIK ZA STANODAVCA I ZAKUPCA**

Da li imate zaključen ugovor o zakupu?

Ako je vaš odgovor potvrđan, da li ste ovjerali ugovor kod notara?

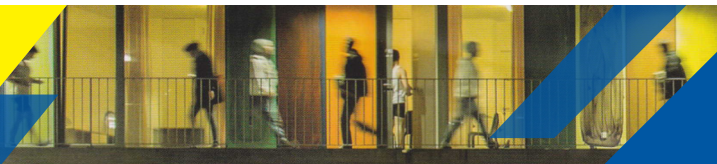
## **PODSJETNIK ZA STANODAVCA**

Da li ste platili porez na zakup?

Ako niste, slijedite upute:

**Zakon o porezu na imovinu, nasljeđe i poklon Tuzlanskog kantona (Sl. novine TK broj 14/9, čl.5)** reguliše da se porez na imovinu plaća na godišnjem nivou, u paušalnom iznosu za stan koji se izdaje pod zakup, u iznosu od 1 KM po 1 m<sup>2</sup>.

Prijavu poreza na imovinu izvršavate popunjavanjem obrasca PR-I, dostupnim na linku [http://www.pufbih.ba/v1/public/upload/obrasci/7b583-pr\\_i\\_int.pdf](http://www.pufbih.ba/v1/public/upload/obrasci/7b583-pr_i_int.pdf), a potom ličnom prijavom kod Kantonalne poreske uprave, Porezna ispostava Tuzla, adresa Rudarska ulica, broj 72.



**VISINA GODIŠNJEG IZNOSA ZA  
UPLATU POREZA NA STAN  
VELIČINE 54 m/2, ZA  
STANODAVCA SE DOBIJA NA  
SLIJEDEĆI NAČIN:**

**54 m/2 x 1 KM  
= ukupno 54 KM  
za 12 mjeseci, ili**

**ako se stan izdaje npr. na 3  
mjeseca: 54 KM/12 mjeseci =  
4,5 KM za 1 mjesec x 3  
mjeseca = ukupno 13,5 KM za  
3 mjeseca**

*Zakon o porezu na imovinu  
Kantona Sarajevo, čl.6* reguliše  
da se porez na imovinu plaća u  
godišnjem paušalnom iznosu, za  
stan koji se izdaje, npr. površine  
do 150 m/2, u iznosu od 3 KM po  
1 m/2 korisne površine.

Prijavu poreza na imovinu  
izvršavate popunjavanjem  
obrasca PR-I, dostupnim na linku  
[http://www.pufbih.ba/v1/public/  
upload/obrasci/7b583-  
pr\\_i\\_int.pdf](http://www.pufbih.ba/v1/public/upload/obrasci/7b583-pr_i_int.pdf), a potom ličnom  
prijavom kod Kantonalne

poreske uprave, Porezna  
ispostava Sarajevo (npr. Općina  
Novi Grad, adresa Bulevar M.  
Selimovića broj 87, zgrada  
Općine Novi Grad).

**VISINA GODIŠNJEG IZNOSA ZA  
UPLATU POREZA NA STAN  
VELIČINE 54 m/2, ZA  
STANODAVCA SE DOBIJA NA  
SLIJEDEĆI NAČIN:**

**54 m/2 x 3 KM = ukupno 162  
KM za 12 mjeseci, ili**

**ako se stan izdaje npr. na 5  
mjeseci: 162 KM/12 mjeseci =  
13,5 KM za 1 mjesec x 5  
mjeseci = ukupno 67,50 KM za  
pet mjeseci.**

Obaveza plaćanja poreza po  
osnovu izdavanja stanova, i  
potpuna nezainteresovanost  
države za sudbinu kako  
zakupodavaca tako i  
zakupoprimalaca, je rezultirala  
time da većina zakupodavaca  
izbjegava da plati porez.

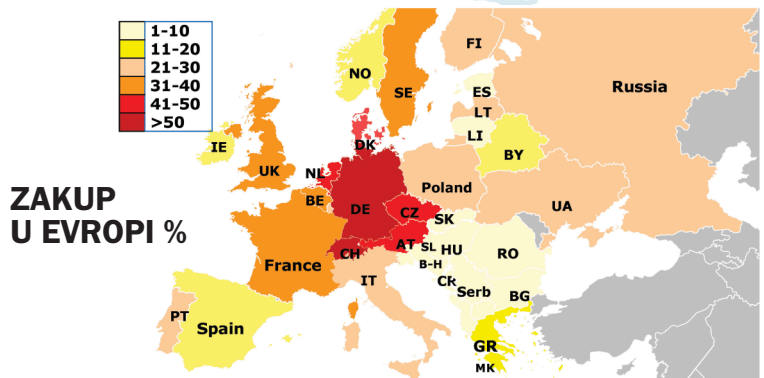
## **PREGOVARAJTE KOD CIJENE ZAKUPNINE!**

U Švedskoj, 90% svih zakupnina nastaje kao rezultat pregovaranja stanodavaca (javnih i privatnih) i udruženja (pod)stanara.

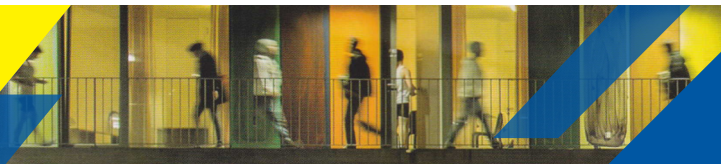
**U okviru projekta HOLICOB (Housing and Living Conditions in Bosnia), uz finansijsku podršku švedske Međunarodne razvojne agencije i Olof Palme međunarodnog centra, a po uzoru na iskustva i praksu HOLICOB partnera iz Švedske, Udruženja stanara regije Aros-Gävle, obezbijedena je besplatna pravna pomoć kod sklapanja ugovora i drugih pitanja u oblasti zakupa stanova.**

**ZA BESPLATNU PRAVNU POMOĆ SE MOŽETE OBRATITI ZAJEDNIČKOJ ADVOKATSKOJ KANCELARIJI AMELA PEJDAH & SANELA DŽANIĆ, IZ TUZLE, PUTE M E-MAIL ADRESE: [adv.pejdah.dzanic@gmail.com](mailto:adv.pejdah.dzanic@gmail.com)**

Važno je i dalje podizati svijest i raditi na sprječavanju diskriminacije zasnovane na rodnoj neravnopravnosti, te određenih grupa zakupaca i stanodavaca, kao što su npr. osobe sa invaliditetom, pripadnici Romske populacije, LGBT osobe, samohrane majke, itd.







**KAKO BISMO STVORILI PRETPOSTAVKE ZA REALIZACIJU NAŠE PREPORUKE** da se na nivou Bosne i Hercegovine usvoji Zakon o socijalnom stanovanju i uspostave instrumenti stambene politike u gradovima u BiH, **CENTAR ZA PODRŠKU ORGANIZACIJAMA (CENZOR)** će u okviru projekta **HOLICOB** i dalje stremiti ka ostvarenju slijedećih ciljeva:

- Doprinositi izradi dugoročne strategije uslova stanovanja i življenja, u Tuzli i Sarajevu
- Pružati nove perspektive u oblasti stanovanja i življenja, koristeći kompetencije organizacija civilnog društva
- Ostvarivati jak uticaj kroz debate, vezane za stanovanje i življenje
- Uključivati mlade, kako bi bili aktivni u procesima obezbjeđivanja boljih uslova stanovanja i življenja

U partnerstvu sa **UDRUŽENJEM STANARA REGIJE AROS GÄVLE**, švedskim partnerom u okviru projekta **HOLICOB**, zalažemo se za:

- Međusobno sticanje boljeg uvida u kulturni, društveni i finansijski aspekt stanovanja
- Uporedni rad na stručnom planu
- Razmjenu iskustava među mladima
- Kreiranje Savjetodavnog odbora na internetu
- Izradu dugoročne strategije stanovanja

## Partneri

Udruženje stanara regije Aros  
Gävle, Švedska  
Udruženje etažnih vlasnika Tuzla

## Sjedište

Centar za podršku  
organizacijama  
Turalibegova 22/105  
75000 Tuzla  
T +387 35 257 187  
E-mail: [cursorba@gmail.com](mailto:cursorba@gmail.com)  
[www.cursorba.org](http://www.cursorba.org)  
[www.holicob.ba](http://www.holicob.ba)

***Ova publikacija je napravljena  
uz finansijsku pomoć švedskih  
Međunarodnih organizacija -  
agencije za razvoj i saradnju  
(SIDA) i Olof Palme  
međunarodnog centra (OPC).  
SIDA i OPC nisu učestvovali u  
pravljenju publikacije i  
odgovornost za sadržaj snosi  
Centar za podršku  
organizacijama.***

**ZAHVALJUJEMO SE  
DONATORU**



Radijski partner:



[www.cursorba](http://www.cursorba)





## **PRAVA I OBAVEZE STANODAVACA I ZAKUPACA**

Centar za podršku organizacijama (CENZOR) je udruženje koje je registrovano u Tuzli u martu 2014. godine. Tokom dugogodišnje saradnje i partnerstva osnivača CENZOR-a sa Udruženjem stanara švedske regije Aros-Gävle, potekla je inicijativa švedskog partnera o osnivanju CENZOR-a, kako bi se doprinosilo kvalitetu stanovanja i življenja u Bosni i Hercegovini.